

昆士市納稅人
的信息
估稅者委員會

Marion A. Fantucchio, M.A.A, 主席

7/1/09

目 錄

信件	3 頁
估稅者做什麼？	4 頁
估稅者不做什麼？	4 頁
什麼是 2 ½ 的建議？	4 頁
你的評估如何被確定？	5 頁
我的稅怎樣會增加？	5 頁
如果我不同意估值，怎麼辦？	5 頁
提出減稅申請	6 頁
新業主的附註	6 頁
有什麼種類的納稅寬減額	7-12 頁
延期納稅	12-13 頁
納稅寬減額的普遍資訊	14-15 頁
三年一次換証之常見問題	15-18 頁
業主的重要日期	18 頁
社區保存條例	19-20 頁
汽車消費稅	20-22 頁
私人物業稅	23 頁
麻州入息稅 “資深開關減稅”	23-25 頁

City of Quincy
Assessor' s Office
City Hall
1305 Hancock Street.
Quincy, Massachusetts 02169
(617)-376-1170

敬愛的物業納稅者：

這本小冊子是為麻州、昆士市的物業納稅者而設計。對了解你們的估稅部 (Assessor' s Office) 其的職責和任務以及一些信息簡短概述，也許對物業納稅者有利益、總是我們的相信物業納稅者應該是完全意識到與估稅程序的運作，以便可以確定能得到公平待遇。如果您需要或想要估稅、或納稅寬減額、或其所屬法律的進一步資訊。請與估稅部聯絡。我們是協助您和服務您。

誠摯地，

Marion A. Fantucchio, M.A.A., 主席

1. 估稅者做什麼？

根據麻州法律要求估稅者列出所有土地和個人物業的價值，估價是根據每年評估名冊中按照價值計稅的。徵稅是“按照價值”基準、意味著所有物業按照價值計稅、其定義是按照價值計稅。在麻州估價是基於“完全和公平的現金價值”、或百分之一百的公平市場價值。

每三年估稅者需呈交這些房價給州政府稅收部門，我們下次的更新是在2008年財政年度。在這年度與更新期間、估稅者需間歇性調整和維持新的房價。估稅者委員會每年覆核市場銷售價格、和藉此再評估在市內不同指定地區。物業納稅者支付給地方政府費用是公平分擔的、物業金額是按每年真實價格的比例、而不是每三年。

2005財政年度的價值的證明，稅收的部門勸告鑑定者的上做所有城市中的財產的一個完全的再措施和再清單。這將包括對所有城市中的財產加以內部的檢查。

昆士市估稅辦公室必須由大約27,000個郵包、評價並且評估房地產和2,700個人的財產賬目，此外，部門管理汽車和汽船消費稅稅收。

2. 估稅者不做些什麼？

估稅者不會增加或者降低稅。估稅者不制定影響財產擁有者的法律。麻州憲法需要在人上的直接稅相稱地而且適度地執行。在權利宣言附件，第一部份，第十章、要求每個人承擔他的公共費用的公平攤分。

收取城市金額要足夠支付州及地方的撥款，要求估稅董事會每年估計稅款。這些稅款評價將包括說明和哪個按時證明董事會的縣評價，並且城市撥款以市議會投票。

估稅辦公室與徵收的總稅額無關。估稅者要的主要責任是尋找你的財產的“充足和公正的現金價值”，這樣你能支付僅僅你的稅收的公正的部份。稅收率被所有在城市之內的徵稅的機構確定，並且預算的基礎需要提供服務，諸如學校、道路，消防，法律執行等等..稅收率是將提供資金支付那些服務的簡單地那些稅率。

3. 什麼是 2 ½ 的建議？

提議在本市(金錢籌集由稅)上升的相當數量的2.5地方限制徵收，並且在多少徵收可以被本市每年增加。它提供本市以在他們的徵收極限的每年增量：(1)百分之2.5，和(2)根據某一新建工程和稅款基礎方面的其他和允許的增長的評估的額外的金額並非在再估價房地產的成果(“新的增長”)。徵稅也許從未限定超出本市的總計正式和公平的現款徵稅最高限額2.5%。

4. 怎么确定你的评估？

要達到你的房地產的“充分和公平的現金價值”，估稅者們必須知道“願意的賣主”和“願意的買主”做什麼在市場。估稅者必須收集，記錄和分析關於物產和市場特徵的很多信息爲了估計公平市價，包括保留當前在建築費在區域和在也許影響房地產價值的分區製、財務和經濟情況上的所有變化。估稅者使用三種全國性被認可的評估方法重視：費用、收入和市場。這數據然後被關聯入最後的價值。

升值方案的目的是估計“充分和公平現金價值”自1月1日叫“作評估日期”例如，評估日期其財政年度是2009年正月一日，而財政年度從2009年7月1日開始至到2009年6月30日。

5. 我的稅怎樣會增加？

當額外的撥款被市議會投票時，那麼個人的房地產稅就可能增加。並且，當市價增加時，當然，房地產估計的價值也增加。如果你改進到你現存在房產，例如：
增加車

庫或加多另一間房子，“充分又公平的現金價值”因此估計的價值亦會增加。估稅者未造成價值。人們由他們的交易做價值在市場。估稅者有法律和道德責任研究那些交易和照著地估價你的物產。

6. 我若不同意我的物產的被估計的價值？

如果你的你的物產的價值的看法與被估計的價值不同，務必去估稅部及收集恰當的數據支持你的看法。估稅者的委員會高興回答有關你的問題重新估價程序。當對被估計的價值表示有懷疑時，請試問自己這些問題：

我的數據是否是正確的？

我的價值根據其他在街道？

我的價值根據最近售價在我的鄰里？

記住什麼是重要：最近售價，情況，鄰里，建設區域並且地皮面積是最重要的因素在估價過程中。有各種各樣有用的資料能幫助你決定你的評估是否得公平和公正的。估稅者和他們的職員將是樂意的協助你。

如果在討論事與估稅者們或他們的職員和研究對在你的區域之內的可比較的物產的評估以後，看法差異仍然存在，你可以向估稅部申請起訴提出減稅。

昆士市地稅帳單是按每季度收。頭二張帳單發出是根據你去年的地稅初步付的地

稅。第三次付的地稅款的通知，被稱為“實際稅收賬單”即是當你申請減稅的期間開始。通常發出第三季的稅單是在十二月(實際票據)底。如申請減稅必須到估稅部提出申請但不可晚於2月1日，或要有美國郵局的郵戳而且不可晚於2月1日。關於提出申請減稅的資信或豁免申請也是你的稅收賬單。申請減稅表必須要歸檔在估稅辦公室或要有美國郵局的郵戳證實那日的日期。

你在上訴你的估定金額，並不是你的地稅。

你必須繳納你的地稅在你上訴的期間。

想要上訴？申請是不難，但是…要有案例…給原因。我們會反應你的具體關心和比較。

一旦估稅部蓋印與日期和時間在個申請表上，就不可能添加，改變或者撤回- 它- 被接受，一旦個申請表蓋上個印與日期，時間和“由估稅委員會接收”。估稅委員會將接受附錄與其它資信及附上的附錄在個申請表，如果需要。

如果你有問題的的話，索取申請表可到估稅部或與估稅部聯繫，申請表將會寄出給你。申請表是沒有要等直到第三季稅的賬單，或實際地稅單寄出了之後。

被否認的減稅

你將收到一個通知表明有關你的申請表被否認。

你可以打電話與估稅部委員會預約會談你被否認的原因。

或者，你可向本州地稅控訴董事會處上訴(ATB)估稅部其決定日期要在三個月之內。

核定減稅

你將接收到一份證書指明減稅的總額。

減稅是否 個價格表示是多少？用稅的比例來除給減稅。

你的減稅通常記入你的第四期付款或在春季的地稅單。如果你獲得減稅 但你都已全部付了地稅之後，你就自動會接收到一張退款支票。

注意：新的房主!!

記住評估稅日期是1月1日，因為它影響你的所有權狀況。物產在法律上被估算

對於物主是於1月1日，但是切記你要收得地稅單！如果你爭執你的價值，你有資格提出申請減稅。或者你可提出是申請其中一個的法律規定的免除是，提供你在擁有時，佔據時和在其他方面取得資格到7月1日為止，在財政年度開始。

注解

估稅委员会經常從納稅人收到請求把他們的地稅單直接寄到他們的抵押公司或銀行去。如果要求，這將做。然而，我們不建議這樣做。如果地稅單直接地寄到抵押公司或銀行，納稅人就不會知道他們的物產估定的價格是或什麼稅是叫做納稅到期。到時房主們就該知道當銀行或抵押公司要求他們的條件交付帳戶要有更多款額，到那時，如果他們有問題關於他們的估定的價格或地稅，申請上訴減稅的期間將會被過了去，并且他們無法為他們的價格或地稅上訴。

什麼類型的免除(房地產稅的減少) 昆士市是否提供？

各種各樣的免除是可提供給某些有資格的納稅人減少不動產稅債務款項：年長人、盲人、傷殘退伍軍人、生存的配偶或者孤兒孩子、生存的配偶或孤兒孩子，警察或消防隊員在工作崗位上被殉職和極端困難孤兒。并且延期納稅是隨時可優待給65歲或超過或者在貧窮或財政困難起于變動對活躍軍人狀況，不包括最初徵募。請與估稅者辦公室聯系，如果你有對要求的任何問題有關這些免除和欲知如你有資格否。

申請這些豁免有資格日期是7月1日，財政年度的第一日。你必須擁有，佔據，和在其他方面有資格得到豁免到7月1日為止。申請減稅必須申請在三個月內之間根據實際稅款帳單或第三季通知的郵寄。然而，估稅者強烈勸告申請表提出申請盡快盡好在7月1日以後，以便申請表能可以早處理以及做好準備能得反映出在第三季的(實際)稅款帳單。

豁免資格

最大條目	基本的資格。	最大收入。	最大資產	財產被豁免的\$數額
年長 17E	70歲或以上	無	\$55,773。	\$244.00

一定擁有了和佔據了這樣地產至少五年來確定住宅區的總價值，住處豁免，除非地產是超過一個三個家庭房子。如果超過三個家庭的房子，物產的價值的按比例分配的份額將成考慮，唯一的任何抵押的價值，除儲款或支票帳戶、IRA'S，CD定期帳戶，股票、債券、汽車價值，其他房地產，或者任何其他其他的資產之外。

在 2008 年 11 月 17 日，市議會，有經托馬斯·高 Thomas Koch 市長的認可通過了委員會決議 193 於 2008 年，提供條目 41C 豁免採用年長人的。這使年長人的年齡要求降低從 70 的到 65 岁。它也調整了收入和總房地產局限如下所述。

41C/D	65 岁 或以上-單身	\$20,700。	\$41,400.	\$500.00
41C/D	65 岁 或以上-結了婚	\$31,050。	\$56,925.	\$500.00

一定要住處在麻薩諸塞在之前的十年和擁有了和佔據了這樣的房地產或其他物產在麻薩諸塞五年。或者是繼承這樣物產和曾佔據這樣物產出其他物產在麻省有五年。

對於單身，估稅者的委員會將扣除社會保險扣除\$4,158。從納稅人總收入的財政年度 2010 年。淨收入不可能超出\$20,700。

為已婚申請人，估稅者的委員會將扣除社會保險扣除\$6,237。從納稅人總收入的財政年度 2010 年。淨收入不可能超出\$31,050。

在確定莊園的整體價值，住處的估價豁免，包括三個另外的單位。例如：四個家庭房子的價值。

如果有共同所有者除丈夫之外和妻子，則共同所有者必須也合格關於收入和財產。共同所有者收入極限是\$13,000，如果單身和\$15,000。如果結婚的。沒有調整對這些數額。總莊園極限是\$28,000。，如果單身和\$30,000。，如果結婚。

如果有共同所有者，除丈夫和妻子之外，豁免將被按比例分配。

退伍軍人

一定要有住了在麻薩諸塞五年之年才可申請或六個月之前登記入服役。必須擁有和佔據在 7 月 1 日為止。受當地接納，五年住所的要求可以減少到一年。這樣退伍軍人一定要在軍事服不少過九十天并且接受過一個榮譽退役在以下其中一個或更多個的使命：

- 在 2/15/1898 - 7/4/1902 之間的西裔美人的戰爭的服務
- 第一次世界大戰- 4/6/1917 - 11/11/1918
- 第二次世界大戰- 9/16/40 -- 12/31/46
- 朝鮮战争 -- 6/25/50 -- 1/31/55

越南战争 -- 8/5/64 -- 5/7/75 或 服役了至少 180 天

在 2/1/55 之間 -- 8/4/64 或 5/7/75 -- 6/4/76

进行這樣服役和的黎巴嫩保持和平军队
接受了一枚競選獎牌在開始 8/25/82 的期間
并且結束于，當美国总统撤军事力量出黎巴嫩國
在格林那達的援救使命退伍军进行如此的服役和领取了一枚競
选奖牌 期間，从 10/25/83 开始到 12/5/83

在期間，进行這樣服務的波斯湾退伍軍人 起始于 8/2/90 并
且结束在將確定的日期由總統宣佈或行政命令和併發
美國的國會的決議。

無 無 \$400.00

- 22 (a) 10%或更殘疾
- 22 (b) 戰兵或水手服役在西班牙战，菲律賓叛乱中或担任中國救济探
險隊。
- 22 © 紫心勳章的領受者
- 22 (d) 戰士或水手的配偶是有资格获得豁免在這個條目之下
并且有资格获得這豁免戰士或水手的生存的配偶 有资格获得這豁免
在他們的死亡之時期或他们丧失了他们的生命当在服役在前述戰爭中
或他们丧生了他们的生命时在菲律賓叛乱时或参加中國救济探險隊
時。
- 22 (e) 战士或水手的父母他们丧生了他们的生命在如此的服務中。这包括天
賦的和養父母
- 22 (f) 生存的配偶，在确定的条件下，战士或水手们在武装力量服役在
1917 年 4 月 6 日和 1918 年 11 月 11 日之间或他们獲得授予了第一次
世界大戰勝利獎牌。

為 22A、22B、22C 和 22E，如果更多比单身家庭的房子豁免根據單位的
數量然后将被按比例分配。

- 22A 损失/长期损耗 無 無 \$750.00
使用手，脚、或者眼睛
國會勳章
服務優質十字勳章
空军十字架或海军十字勳章

新的立法提供生存的配偶能继续領受这豁免，即使他们再结婚

22B	損失、長期損耗 使用二只肢體或眼睛	無	無	\$1,250.00
-----	----------------------	---	---	------------

新的立法提供生存的配偶能继续領受这豁免，即使他们再结婚

22C	退伍軍人有資格獲得 特別適應的住房。	無	無	\$1,500.00
-----	-----------------------	---	---	------------

22D 2006 年其的條例之章節 260 創造一個新的條目 22D 包括戰士、由於作戰，死亡是傷害或疾病的一個直接結果由於在戰區，或者分類為戰鬥中失蹤並且被假定了死亡國民自衛隊的水手和成員的生存的配偶。生存的配偶一定是定居在麻薩諸塞州五個連貫年在申請豁免之前，或者服役成員必須是定居在麻薩諸塞州至少六個月在進入服役之前。生存的配偶在頭五彩年將領受到充分的豁免即配有資合格，但不超過\$2,500 在其後幾年。豁免終止在配偶的死亡或再婚。諸市和鎮充分地將會得到授予的豁免退還。

法令明確地使條目 22D 是有追溯效力給予自為合格的生存配偶其士兵們，水手們或衛兵們在作戰時死亡或被假定死亡由於作戰，在或於 2001 年 9 月 11 之後。根據死亡日期或被假定的死亡，生存的配偶也許有資格開始早在財政年度的追溯自豁免 2003 年。例如，合格生存配偶其成員服役在 2001 年 9 月 11 日和 6 月 30 日 2002 年之間的作戰死亡，是有資格享受該條目 22D 的豁免從 2002 年 7 月 1 日起始以 2003 年財政年度而論。配偶會領受足夠五個財政年度豁免(2003-2007)和一個充分的豁免，但不超過於 \$2,500 開始在財政年度 2008 年。如果軍事機構成員在 2002 年 7 月 1 日和 2003 年 6 月 30 日之間的作戰死亡，生存的配偶有資格享有充分的豁免或五個財政年度開始在 2003 年 7 月 1 日在 2004 年的財政年度。

法令不延長該個申請的最後期限那些年或為合格的生存的配偶這個類別而提供一個新的適用最後期限並獲得追溯自豁免收益。估稅員們如果是及時地收到個有資格的生存的配偶其的免稅表格在 2007 里的財政年度或在任何一年之後也應該確定如果生存的配偶是否有資格適當在任何的幾年前。如果是這樣，在社區的要求應該同時授予追溯免除並且應該包括退款本年度。公眾將得到償還在某程度上對全年撥款那個目的是足夠經費。

22E	100%失去能力 退役軍人不能勝任工作由於當軍有連帶到傷殘	無	無	\$1,000.00
-----	----------------------------------	---	---	------------

新的立法提供生存的配偶能繼續領取這豁免，即使他們再結婚

22F	下身麻痺患者 并且包括生存配偶	無	無	不共計的
-----	--------------------	---	---	------

2004 年法令的第 116 章通過增加「和平時期的退伍軍人」擴展退伍軍人的定義，有效于 2004 年 8 月 26 日財政年度 2006 年

補充的類目是：

1. 軍隊成員，海軍，海軍陸戰隊員，空軍或海岸警衛的成員有服役 180 天，即使沒有戰時服務。
2. 軍隊海軍、海軍陸戰隊員、空軍或者海岸警衛有服役連結到傷殘或死亡的成員在除可耻之外的條件下，即使少于 180 天
3. 全時在特殊才能擔任 90 天與至少有 1 天在戰時服役的全國衛兵。
4. 在与榮譽退役的第二次世界大戰擔任軍隊、海軍或者海岸警衛的海事商船。

對於在這個定義的進一步說明，請与估稅部委員會聯係

因為普遍法律第 59 章，第 5 部分，條目 22， 22A、22B、22C 和 22E 也被修正刪除戰時服務的要求，因为合格的一個明確情況，有效財政年度 2006 年，在定義上的变化將影響房地產稅豁免的合格。

然而被改變的定義不影響到汽車消費稅豁免的合格。消費稅豁免明確地被限制到第一次世界大戰、第二次世界大戰、韓戰和越南戰(G.L. Ch 的退伍軍人。 60A， S.1。

其他 必須擁有和佔據和不然要證明在 7 月 1 日合格。

17E	生存的配偶或 孤兒孩子	無	無	\$55,773。	\$244.00
-----	----------------	---	---	-----------	----------

必須擁有和佔據和不然要證明在 7 月 1 日 合格。

37A	法定瞎人	無	無	\$500.00
-----	------	---	---	----------

必須擁有和佔據和不然要證明在 7 月 1 日 合格。
必須与盲目的部門登記在七月一日。

42/43	生存的配偶或 警察孤兒 或者消防 人員殉職在公務 必須擁有和估據和否則要證明在七月一日合格	無	無	共計
18	在個極端的困難中由于 年紀，體弱& 財政狀況*3	無	無	變量

*3無法符合的財務債務。

18A 根據貧窮或財政上困難有原因的人，無法充分地向公立繳納費用，估稅部作出的判斷給他人可延期納稅，如果他\她人是有估據並擁有其房地產或她同個配偶共同擁有或作為個房客在公眾與一個不是配偶的人和地\他估據作為他\她的住宅到7月1日為止，假設，這樣的人住宅在麻省之前的10年。這人可以與估稅委員會申請此類的房地產延期繳納地稅並且是可得允許倘若這樣延期如此物主或物主們的房地產而與估稅委員代表本市或鎮。

此契約將提供沒有銷售或如此的調動房地產也許得到實現，除非
 (1) 地稅要確定償還清否則每年要付8%利息；(2) 到期的地稅總計的總數，加利率，不超房東的成比例的份額50%的如此地稅最大的公平現金價值；(3) 那就依據房東如此轉讓的房地產，繼承人在法律，受讓人或受遺贈者將有最優先只要對前述到期的房地產支付繳納的總額，加利息百分之16；如果有這樣生存的配偶達成一個延期納稅和重獲協議，稅的這樣付款將被延期在如此個生存配偶的生活期間。無論哪個共同所有人或承受抵押保持著一個抵押將要提供書面在批准該協議之前，書面認可將造成協議的一部分。

延期納稅和補救協議不會超過三稅年，並且到期的稅的總額交付，加上利息，可分5期相等付款在一個五年的期間，但第一個付款將預計在2年付交在延期納稅的最后一日之後。延期納稅和補救協議將被記錄在登記房契縣處，並且構成先得權在協議中適用於塊土地。先得權把依據這地段歸檔將是其後的任一先得權防衛一個反向的抵押，除了共有的正確判斷的文書中。

其他詳細查詢，請與估稅部的委員會聯繫。

(法案第470章2002年，通過於12/31/02，有效財政年度2004)

往年報的收入所得退稅表必須要应用程序申請對在條目17E，18，18A、41C/D和條目41A延期納稅之下的豁免。

50 採取由市議會2001年11月13日，這個條目提供豁免，不超出\$500.00，在住宅物產的增加的價值的稅由於做的改變或改進為人提供住房60歲或更老，不是物

產的擁有者。物產在改進之前不可有超過三個單位，並且必須由申請人擁有和佔領作為他/她的住處。

申請免除必須要每年申請連同文件，住房為人提供 60 歲或以上。當沒有年老的人佔用的房屋時候，免除將終止。這個條目採取對法律的採納的作用和僅適用於那些改變或改進做在法律的採納之後。建築許可申請做這樣改變或改進必須指定這樣工作被完成為年長人提供住房。

延期納稅(條目 41A)

許多退休的房主感覺「富有的房子」和「收入貧寒」。財產稅能構成嚴肅的財政負擔。昆士提供允許擁有者順從他們的每年地產稅全部或部分的一個延期納稅計劃。遞延稅款積累，與單利在 8%，作為在地產的先得權，直到它被賣。除非交付延期的稅款和利息，被支付在納稅人的一生命期間，銷售或調動不可以被完善。如果持有者死亡了，並且延期由生存的配偶繼續，在生存的配偶的一生命期間，償還沒有需要。如果延期沒有由生存的配偶繼續，或者，如果物產被賣，遞延稅款，加上在 16% 的利息將由莊園交。申請人必須是 65 或超過在 7 月 1 日，是定居在麻薩諸塞州在前的十年和有最大收入 \$40,000。在去年。申請人一定也擁有了和佔用了物產或在聯邦的其他不動產五年。稅的總額交付，加上利息，本年和往年，不可能超出 50% 物產的充分和公平的現金價值。先得權被歸檔按照該章節將會繼獲取招致的所有先得權之後反向抵押。如果你有興趣，請與估稅者辦公室聯繫。為下面提供的利率第 59 章，第 5 部分，條目 41A 是 8%。法案的第 136 章 2005 年允許社區採取利率更低為 8%。必須在財政年度的開始之前每年要這樣完成。與市長的推薦的市議會，在 2006 年 6 月 19 日，投票採取利率的 4% 財政年度 2007 年。

如果他們領受他們的房地產稅延期在第 59 章，第 5 部分，條目 41A 之下，第 40 章，章節 42J 允許一個人請求他們的水或下水道收費延期。對水費延期的申請將必須向水務局處辦理部門，發布票據，在三個月內由第三季的發行或者實際稅的賬單。嚮償還的要求為水或下水道延期的獲得批准和規定是相同的象那條目 41A 房地產稅延期的。(見上)利率是同樣條目 41A 的房地產稅延期。法律的這章節由市議會採取，與市長的推薦在 2004 年 2 月 2 日的。作為殷勤，估計的部門將接受申請並且寄他們給水務部。

關於豁免的總說明

申請書

申請表必須在稅收委員局長批准的形式並且應該包含估稅者的充足的信息能確定豁免的合格。

對豁免的申請不是開放給公開檢查。申請豁免現是在網上，並且可以在本市的網

允许豁免的数量

豁免法律的解釋直到最高司法法院的決定在安東尼 J. DeCenzo 情況下的對估稅部 Framingham, 372 的委員會大量。(1977)的 523 只允许每人一個包裹豁免除了個條款 18 豁免(為變老, 不堅定和貧困), 延期納稅或個條款 45 豁免 (太陽 或風力的系統)申請。

隨著 DeCenzo 事例的出現, 如果兩個或多個人, 相關或結婚, 擁有一個唯一小包以及每一個是否在不同的豁免合格, 將有權享有其中每一領受他合格的豁免。

然而, 如果兩個或多個人在同一物產證明同一豁免合格, 只有一个也许領受到豁免, 除非立法機關明確地提供了雙重豁免在條目 22, 退伍軍人的豁免, 其中丈夫和妻子有為了戰爭服役聯系到傷殘 10%或更多。 在這種情況下其中每一將有權獲得享\$400.00 實際的公平對待稅。

在條目 17, 17C, 17C ½或 17E 之下豁免交付\$240.00 實際的稅也许在對物產有所有權由繼承的人之中攤分(未成年人)獲取, 并且合格。 在條目 41, 41B 或 41CD 之下, 如果擁有同一物產的兩個或多個人取得資格, 其中每一將領受到總豁免的公平對待的\$500.00 元實際的稅。 受理上訴的稅部保持在條目 41A 之下人也许領受豁免并且也領受稅的延期在同一物產中。

最低稅款議案

除下身麻痺患者退伍軍人, 和條目 42 &之外; 43, 沒有豁免可減稅被繳納的相當總額稅少於 10%總稅收議案。(59:5C)如果任何豁免的申請書比交付 10%的極小值導致較少的稅, 總豁免就不可能允許。

任意另外的房地產豁免

一種地方選擇權允許個城市或鎮為在豁免合格給人的那些人增加相當數量豁免。 增量一定是一致的為所有豁免。 百分率建議使用在美元數額。 豁免不可能減少申請人的對較少的稅收法案比他支付了在先的年, 亦不可能它使稅收法案降低到少於 10%什麼應該是, 除了條目 18 (困難)的地方豁免, 條目 42 或 43 豁免, 或下身麻痺患者豁免是牽涉。

由稅務署委員證明僅的社區, 當估計所有物產在它充分和公平的現金價值也许挑選這個選擇。 必須由市長接受這個選擇由鎮民大會多數選票或有市議會的認同, 在市里。 必須在稅率的認同之前年每年做判決至於是否授予額外的豁免。

委員必須證明提供足夠的總和包括當地被接受的豁免的費用, 在稅率將是批准的之前。 新的選擇适用于條目 17, 17C, 17C ½, 17D, 22, 22A、22B、22C、22D, 22E, 37, 37A, 41, 41B 和 41C。(參見 IGR 89-207)

接受行動的第 73 章的第 4 分章其市政當局的法令 1986 年(按照最近修改由法令的 Chapter 第 126 章 1988)必須與本地的服務部門商量通過遞交一份文件复制和此類的表決的證明的一個形式由本市或鎮書記。

第 181 章創造了第 59 章，第 5 部分，允許我們增加相當數量財產某些年長人的條目 17E，生存的配偶和未成人也許享有豁免和資格在條目 17D 之下並且由最低生活費調整增加相當數量豁免，如判決和經由稅務署委員定性每年。

多數常見問題關於三年一次的升值

1. 什麼是再估價？

升值是所有評估更新在本市被舉辦在估稅委員會指導下。估稅委員會是政府正式證明個體的職責是要找到，列出和重視所有真正和個人財產在本市，以一致和公平的方式。估稅委員會在財產稅的彙集沒有介入。

2. 為什麼再估價是必要的？

麻州法律要求所有物產在本市在市場價值的百分之十之內要估計每三年。升值是最公平的方式完成此。

3. 所有財產價值是否將改變？

很可能，是。然而，不是所有的財產價值將改變以同一率。市場價值為一些鄰里和特性類型增加了更多比對於其他。一些鄰里和特性類型也許減少了按價值，並且其他也許保持同樣。升值的一個目的將確信，被估計的價值反映出現了按財產價值的變動。

4. 誰將做升值？

估稅委員會和他們的職員將做升值。他們有許多歲月在物產評估的經驗和熟悉市場在城市里。他們也將雇用一兩位顧問幫助與統計分析。

5. 下個升值何時將開始？

升值在 2006 年將開始和預計在 2007 年 10 月前完成。產物價值在 2007 年 1 月 1 日將會有有效的財政年度 2008 年。這些評估將是為在 2007 年 12 已將根據第三季的(或實際)稅賬單寄出了。

6. 是否是必要的你觀看我的物產的裡面？

法律要求物產從一個實際看法或最佳可得的信息被為重視。我們進行關於我們現有的信息的一項數據質量控制研究。我們將覆核你的估價根據物產現有紀錄和銷售的物產類似你的。我們的最新的週期檢查完成了財政年度 1996 年。那時所有物產被重新了測量並且重列入目錄。我們下次的充分重新測量，並且重列入目錄

將是財政年度 2008 年。

7. 我若拒絕讓估稅人員進入我家？

所有估計的職員都張身份證，身份證上有他們的照片。我們的電話號碼是 617-36-1170，如果你需要證明。要保證準確評估，對你的好處就請允許估稅者們或他們的人員進入你家，當需要時檢查。（新建工程、加法、變動等等的建築許可）不服駁斥檢查，你也许丟失一些權利，如果你感到需要申訴你的評估。

8. 什麼是市場價值？

麻州法律需要你的物產估計在市場價值。市場價值被定義作為定額一個典型，消息靈通的採購員會是願意支付物產。銷售就是市場價值（胳膊的長度）銷售，賣主和買家一定是無關的，賣主一定是願意（但是不在壓力下）買，物產必須在一個合理的地點的市場上，付款必須現金或它的相等值，並且財務一定是典型的為那種物產。

9. 若是我的物產沒有一條最近的胳膊長度的銷售又怎麼樣？

下佳證據是合理地可比較的物產胳膊長度銷售。這些是物產類似你的物產在地點、年齡、樣式、情況和影響市場價值，例如壁爐、中央空調、車庫的衛生間和大小的其他特點。

10. 若是沒有合理地可比較的銷售又怎麼樣？

我們然後將考慮也許影響你的物產的市場價值的其他因素。接替你的大廈的費用，較少所有貶值，加上土地的價值能被用於估計市場價值。為出租的房地產，收入和費用都要被考慮。

11. 我最近修建了我的家。實際建築費是否將被考慮？

你的建築費是一個歷史人物也許或可能不反映當前你的物產的市價。它只是將要被考慮的一個元素。

12. 如果我改進我的物產，將會發生什麼對我的評估？

一般來說，增加物產的市場價值的改善將增加評估。以下例子是也許增加你的物產的被估計的價值的典型的項目：

加多房間或廚房或浴室或車庫堅固現代化
中央空調壁爐
廣泛的改裝加多浴室

13. 如果我修理我的物產，我的評估是否將上升？

正常維護將幫助保留你的物產的市場價值，但是通常將沒有影響你的評估。以下例子是不會增加你的物產的被估計的價值的典型的項目：

新的屋頂乙烯基牆板或新木瓦
替換窗口新天花板或牆壁
加多或替換熔礦爐天溝水落管
接線現代化草坪和環境美化

14. 当我没做什么對我的物產時，我的評估怎麼改變？

一般經濟條件例如利率、在稅法上的通貨膨脹率 and 變化將影響到房地產的價值。當財產價值在市場改變時，在評估名單中必須反映那些變動。

15. 所有評估是否改變以同一率？

有區別各自的物產之間和鄰里之間。在一區域，銷售也許表明堅固增值在約定的年度。在另一個鄰里，可能沒有變化，甚至在財產價值上的減少。

物產的不同的類型在同一個鄰里之內的也許也表明另外的價值變動。例如，一層的房子比二層樓的房子也許更受歡迎或者反之亦然。更舊的家在同一個區域比更新的家也許慢慢地上升按價值。

在將導致要被考慮到的許多因素之中不同的價值是地點，情況、大小、浴室的數量，質量、，地下室完成，車庫和許多其他。

16. 將檢查我的物產的人能告訴我我的新評價嗎？

不。如果檢查是必要的在你的物產，我們必須分析在歸類價值之前收集的所有信息在你的物產。我們進一步然後將覆核這信息保證你的評估相當對應於對其他物產的評估。

17. 如果在我的評估上有一個改變我是否將被通知？

稅務局覆核新的價值之後，將有公開覆核期間。這將登上廣告在報紙和在收音機。通常，估稅委員會製造做出名單新的價值可取得在他們的辦公室在市政廳或本市其網頁上並且在湯克蘭圖書館在昆士廣場。

18. 如果張帳單寄出之後，我不同意的評估將會怎樣？

你將需要提出與估計的部門申請減稅。裝訂期間開始，當在第三季付款的通知(實際稅收帳單)於12月底寄出時。估稅委員會有三個月時間處理你的申請表格。那就視他們所接收的申請表格數量而定，他們也許問你的同意給他們另外多三個月來

起作用。他們將通知在稅務局他們的決定形式上來批准你。

19. 我需要提出什麼證據給估稅者委員會？

麻州法在財產所有人投入提供證據的責任表示，評估是不正確。闡明，財產稅太高不是相關的。你的智理要確實你認為你的物產值得多麼。

可能被考慮的最佳的證據是你的物產的最近售價。

下佳證據是類似你的物產的最近售價。接近在相似性和接近度，越好證據。

可能被考慮的另外一種證據是一個最近評估你的物產。

20. 由於新的評估，怎麼將我的稅收變化？

雖然你的物產的價值影響到你的份額的地稅，你支付的實際金額取決於本市和學校需要編入預算。這些將決定在下一個年將提供什麼服務，並且將是需要多少提供這些服務。一旦這決定做出，將引起需要的稅錢的稅率被採取。你的財產稅取決於乘稅率以你的評估。稅率 x 被估計的價值=稅。

房地產物主的重要日期

1月1日	「評估日期」對所有真正和個人財產以下財政年度。 所有權、用途和物質所有房地產的特徵「凍結」從這個日子起為確定評估以下財政年度。
7月1日	財政年度開始。這是所有的資格日期法律豁免。現在提出你的申請是適當的免除。 新的財政年度核發第一期付稅通知。 這張票據要交付於8月1日。
十月一日	財政年度核發通知 第二期付稅。 這張票據要交付於11月1日。
11月上旬	本市從稅務局在價值、新的成長等等的得到認同。 估稅者提出建議的稅率給市議會。 提出的估價目錄安排可用在公眾，在網上，在市政廳和在湯克蘭圖書館。
12月上旬	市議會表決和批准與產生的稅率的分類轉移。
十二月下旬	叫作實際稅收帳單，通知核發在第三期付稅。 稅收帳單寄出開始在文件裝訂減少的期間和應用於豁免。必須與估計部提出申請減稅不可遲過2月1日或要有美國郵局的

郵戳不可遲過于那個日期。
必須在三個月內提出豁免申請從實際稅收帳單的郵寄日期。

2月1日 是最後的日应用于申請減稅在估計部門。申請表必須要在估稅者部申請或，如果用郵寄出，要有美國郵局的郵戳不可遲過于2月1日。

3月下旬 是最後的时间对法令的豁免应用于申請(交付在付款第三個通知的郵寄的三個月內(付款實際票據)通知。

社區保存法案

法案的第267章2000創造了大量的章節44B。是麻薩諸塞公共保存法案的普通法律。為了社區能利用這法律，必須由社區的立法機關(昆士，市議會)和全體選民批准它，在一次有規律的市政或本州競選。

此法案允許額外費的採用對百分之一到百分之三房地產稅票據。它也考慮到某些豁免。豁免是：

1. 在第一個\$100,000的豁免。類一的估計的估價，住宅，部分地
2. 擁有的物產的豁免和佔領了作為住處以一人有資格在低收入住房或低或在的中收入老人的住房在社區里。(此的收入局限是根據于HUD指標。)
3. 類三的免除，商務和類四，工業財產，如果社區每年採取那些類的更高的稅金。

市議會批准了採用CPA額外費1%與頭的二個免除。這在選票在2006年11月7日競選和由選民批准。

CPA額外費在財政年度核發的稅收票據將首先出現于2007年。
例如額外費的計算是如下：

估計的估價\$350,000。

豁免100,000。

是 $\$10.44 = \$2,610.00 \times 1\% = \$26.10$ CPA的收費CPA 250,000。x 稅率

公共保存資金是一筆特別收支資金受撥款管制。A 要求由公共保存委員會的推薦和由本市或鎮兩個的立法機關的專有花費屬於特殊社區保存目的資金的所有金錢。G.L. Ch. 44B s7。從其中任一專有資金財務資源，除了借用，由多數選票

做。每個財政年度，立法機關必須合適或估計的每年資金收支的未來撥款，至少10%儲備其中每一的下判決的社區保存打算：

- a. 露天場所的承購、創作和保存
- b. 承購、保存、修復和恢復歷史資源
- c. 土地的承購、創作和保存為消遣使用
- d. 社區住房創作、保存和支持
- e. 露天場所，消遣的土地的修復和恢復用途和使用金錢，獲取或創設的社區住房資金。

本市在麻薩諸塞州公共保存領取到相配基金
本市領收到的款項信托基金從CPA額外費。

公共保存委員會必須組成有五到九名成員包括從以下委員會中的每一個的一被指定者或當權者：

維護委員會
史學委員會
計劃委員會
公園委員的委員會
住房當局和當地居民

必須保留從CPA額外費領取到的所有款項在專帳和沒有混合與本市收到的其他款項。如果一個人接收在他們的房地產稅的減少或豁免，相應的減稅或豁免將推算對他們的CPA額外費。

汽車執照稅

普通法律的章節60A提供汽車執照稅票據發行為登記的所有汽車。

汽車執照稅目的估價根據百分比製造商的建議的工廠標價，新。在一年的該年製造之前；例如2009年車在2008年登記了；估價是50%工廠標價；在它是第一年(在2009 2009年)估價是90%工廠標價；在第二該年(在2010 2009年)估價是60%工廠標價；在第三學年；40%工廠標價；在第四年25%工廠標價中和在第五該年和更舊，10%原始的工廠標價。

這種稅的稅率是\$25.00每一千美元價值。這從登記日期對歷年的結尾的被計算。它在一個月之前按比例分配，因此汽車是否要登記初期或一個月的尾期，編制帳單開始於是在整個月。

一旦部汽車登了記，票據由汽車交通部創設并且寄到公眾部汽車放入在車庫里，爲了編制帳單。如果部汽車登記在麻省，但是部汽車放在車庫在麻省外，票據將由稅收部門發行。票據在三十天是要交付，在第二個通知(或要求)之後發行要求5元利息。在14天以後，如果票據是未付的，票據將繼續加多保證費和代理費的保證。如果票據繼續是未付，通知書將寄到汽車交通登記部標記非更新的人的執照和註冊。然後，爲了登記的人能更新他們的執照並且/或登記部汽車，所有的稅和費用一定要付清除指明先得權的發行的費用外交付所有的款項欠上要付到清。有時人將搬出到別的州并且認爲他們可以忽略票據。然而，當他們設法登記部車或領取執照駕駛在別的州時，別的州其汽車交通登記部，將在部電腦檢查記錄，并且，如果有人欠款項和稅，無論在什麼地方，他們必須要支付他們所欠之前的付款，在新的州就將發布給他們一個執照或註冊。藉以他們將檢查未付的執照稅稅，或費用之中會有一個相互協議。這也包括違規停車罰單。一張未付的違規停車罰單可能也導致被通報到交通部標記非更新的人的紀錄。

如果，在部汽車登記了之後，該人出售，交換，破爛的車或要不然把他們的汽車銷毀，和轉移他們的註冊到另一輛汽車或上繳他們的車牌交回汽車交通部并且向交通部取回個車牌收據，他們可申請減一部分他們的汽車稅。當發出張稅單時，有個減稅申請書的印打在票據背面，這可以完成和退回到估稅委員會有必要的憑證，因此減稅將會發行。如果部汽車是在事故上是完全被毀壞，汽車保險公司的信件是必要的和并能陳述償付的日期。如果部汽車被收回，該公司要能提供一封信證實那部汽車已收回和要有收回的日期在信上。如果該人搬出到別的州去并且有在他搬到的新州登記、麻省的车牌收據和註冊在新州是需要提供。部汽車如果在任何時候是被銷毀，完全毀壞，收回和個車牌沒有轉換到另一輛車，個車牌和必須寄回到交通局和要得到個車牌的收據。如果個車牌被丟失或被竊取，必須到汽車交通局申請填個C-19表格，是一份失去個車牌的口供，因此它可以提供給估稅部，當你申請減輕稅時。要得到減輕稅，兩件事必須要不期然而然；汽車處置和移交或取消車牌。

如果部汽車在路上是被停駛而且售出時，那就不能發行減稅。如果部汽車還未賣出和個車牌還未轉移或還沒有取消，這樣也不可發行減稅。如果部汽車被竊取，并且當地警察收到通知在48小時之內發現到部車被偷以及交出到張註冊執照不少於三十天在偷車之後并且登記者收到了張註冊執照有汽車註冊局簽署的註冊或他的汽車保險公司證明核實部汽車是被人偷，這樣就可申請減稅。他們也必須提供一封信賠償損失給估稅部。

如果他們在同一年登記同樣的車輛，他人也可申請減稅在同一年。他們要負責部汽車的最初的登記的帳單并且收到的隨後註冊減稅的帳單。減低稅也許爲過高估價原因而申請。這可能會發生，如果沒有登記的汽車適當的說明。估價是根據製造商的建議的項列標價正如在NADA書中註明。諸如銷售和/或登記和保險覆蓋範圍是選擇表一張原來的帳單文件是有必要的。

由于自汽车消费税有数个豁免。 其中一豁免适用于聯邦或擁有和登記的汽車或在任何它的政治細分；別的對个人财产是豁免在大量之下的慈善或宗教组织擁有和登記的汽車。 普通法律第 59 章，第 5 部分，條目 3 和 10。 并且，当部汽車被出租對一個慈善組織的一個整历年，除授予機關时的程度授予或執照之外豁免租賃公司擁有和登記的車。 有損失或永久損失利用對兩條臂或兩條腿或雙眼被瞎的一個有殘障的非退伍軍人，可能提供醫生的信件給估稅者委员会就可申請豁免稅。 這些人也许或也许不沒有障礙車牌。 這不是提供豁免的車牌，它是個人的情況。

對於傷殘的退伍軍人有服役相連到損失或永久損失一臂或雙臂或一腿或雙腿或隻眼或雙眼，這稅也可以免除。 爲了要憑証，VA 需要發出一封信或證明書。 在這種情況下，退伍軍人可以或不可拿到一個傷殘退伍軍人的車牌。 這是他們的狀態那要爲免除提供，這豁免是有限度給的私人退伍軍人只擁有一輛汽車和有登記，非商業性的目的。

法令的第 260 章 2006 年創造了某些傷殘退伍軍人的新的豁免。 登記汽車局有在由退伍軍人的應用，確定的一個醫療顧問委员会如果他們是有條件，除著那些在以上提到，他們感覺授權到一個傷殘退伍軍人車牌是發行給他們。 由 2006 年 11 月開始，有 DV (傷殘退伍軍人的)車牌可申請一個豁免他們的消費稅。 這豁免是有限度給的私人退伍軍人只擁有一輛汽車和有登記，非商業性的目的。

受到當地的贊同，前戰俘或他們生存的配偶擁有和登記過的汽車消費稅，可獲得豁免。 必須提供作爲戰時的證件。 這通常被提到在軍人的退伍證明書中。 昆士市早已採取了此法律的章節。

如果一個軍人是法律上定居在別的州除馬薩諸塞之外，但是在麻薩諸塞這裡駐地，並且有部汽車車登了記，他們的汽車消費稅票據可以消退。 他們將必須提供一封信來自他們指揮官表明他們合法的居住的州。 在 60A 章節中沒有提供，而是法案 "Buzzard vs the State of California" . 「Burrard 對加利福尼亞州」。

所有豁免將是只給有登記和擁有一輛車的人尋找豁免並且是私人過的汽車，非商業性的目的。

必須歸檔對減少或豁免的所有申請與估稅委员会在三(3)年內在日期之後消費稅是應支付或者一(1)年，在消費稅償還了之後，不管哪一個較晚。 如果納稅人的申請書被否認，可以對受理上訴的估稅委員會。

個人財產稅

個人財產稅是在企業的一種稅。是在商業的人或公司在1月1起是可能要交在找出商業的社區的個人財產稅。如果商業由個體擁有，合作，有限公司或信託是可能要交在用於他們的商業經營的一切的一種稅；家具、裝置、設備、存貨，並且/或者機械。

如果商業由公司擁有，家具、裝置和存貨豁免當地，因為他們支付公司消給本州和他們是可能要交地方稅，僅在用於水的發行和機械的處理他們的機械他們的商業、杆、導線、地下輸送管道。有在用於商業，購買，賣，冷藏物品，經營場地的空調的管理的機械的豁免。並且洗滌。

如果商業是由製造業公司擁有，他們只是可徵稅的在杆，導線、地下用于水的發行的輸送管道和機械。

在洗衣店情況下，如果商業由個體擁有，他們是可能要交在所有的一種稅他們的設備和機械。如果商業由公司擁有，為洗滌使用的機械豁免，但是他們是可能要交在其他機械的稅，例如旋轉的機架、燙平、縫紉機等等。

所有的企業在3月1日前要求歸檔一個名冊單的形式與估稅委員會每年。這是一個聲明由擁有至於什麼他們有，購買日期，定價新，做和機械模型傢俱等，並且現時價值是怎麼他們所感覺。除覆核名冊單的形式之外，估稅者在領域出外列出物產。如果，當發行這稅收帳單時，納稅人有對什麼的一個問題他們被發單為或估價，他們有權利提出減稅申請。這種申請不可遲過於2月1日，於2月1日必須要歸檔的，發行在第三個通知或「實際稅收帳單」時，或如果有郵寄出，要有美國郵局郵戳。

如果個形式是沒有歸檔名冊單和納稅人文件減稅申請書，減稅授予將被處罰50%。

麻州入息稅「資深開關減稅」

“它是什麼”

老年人在麻薩諸塞也許是合格要在他們的州收入的可退款的信用他們擁有或租賃和房地產稅的稅在馬薩諸塞住宅物產支付了哪些他們佔領作為他們的主要住所。允許的最大信用是\$930.00稅的開始於2008年1月1日。如果交付的信用納稅人超出相當數量共計所得稅付得起年，剩餘限額信用將被退還對納稅人沒有利息。

納稅人擁有他們的物產也許要信用相等與數額他們的財產稅付款在本稅年，（除了任何豁免和減少），包括水和下水道債務記帳，超出10%他們的「總收入」同一種當前稅的年。納稅人居住在共同社會那不包括水費和下水道費還本付息在他們的財產稅付款之外，財產稅評估也許要求，50%水費，並且下水道還本付息收費實際上有付款在稅年期間，當計算他們的信用時。

对于租借人，法律假设，25%他們的租归向地产稅。相应地，租借人也许要在數額的信用这25%他們的每年出租付款是超过10%他們的总收入。

為減稅的目的，納稅人的「總收入」包括应纳税收入並且豁免收入例如社会保险、国库券和公開退休金。

誰是有資格了融资租赁？

要有資格信用2008稅年，納稅人必須是65歲或超過在2009年1月1日之前(共同編檔員，是充足的，如果一個納稅人65歲或更老)，必須擁有或租賃住宅物產在麻薩諸塞和佔領物產作為他們的主要的住所。納稅人的总收入不可能超出\$49,000。單身編檔員而並不是戶主的家庭，\$62,000。為戶主或者\$74,000。對於共同地歸檔的納稅人。除非歸檔，信用不允許一個已婚納稅人共同收益。而且，房地產的被估計的估價不可能超出\$793,000。

信用不允許，如果納稅人要求「結婚的屑子分開的」狀態，接受一聯邦或州政府租補貼，從免稅個體的租或者是另一個納稅人的受撫養者。

被考慮的減稅是否是收入？

合格的納稅人接受的減稅沒有為獲得合格或好處的目的被認為收入根據其他百般進行檢驗的援助計劃包括糧食，醫療，住房、能源和教育援助計劃。

納稅人怎麼要求減稅？

有資格減稅在2008稅年的納稅人能通過遞交一個完整的日程表CB，要求減稅，開關減稅，與他們的2008麻州退稅表。

註釋

在減稅合格一年之前，但是的納稅人沒有把他們最初的州所得稅退回的目表CD歸檔應該提出一個申請減稅，可利用在www.mass.gov/dor。並且，在減稅合格在一年前，並且沒有把退稅歸檔的納稅人應該提出個麻州收入所得稅連同個目表D歸檔。任一個選擇都必須要完成三年之內從申請退稅的最后那日起，不考慮任何延長時間歸檔。

納稅人若不是要求提出申請麻州的所得稅退回？

通常不申請麻州的所得稅退回的有資格的納稅人也许通獲得退回的稅如果有申請填個退稅目表CD，開關減稅。

納稅人必須保留什麼文件 ？

與所有要的減稅和扣除，納稅人必須保持所有恰當支持他們的信用的紀錄、收據和其他文件要求。

日程表 CD 和詳細信息是可利用的在 www.mass.gov/dor 或通過與麻薩諸塞稅務局其顧客服務局聯系在(617) 887-MDOR 或免費電話在麻薩諸塞州 800-392-6089。